

**Concurso Voluntario Abreviado nº452/2017.**

**Negociado NR**

**AL JUZGADO DE LO MERCANTIL DE HUELVA**

DON JOSE M. LLINARES TARRIÑO, Administrador Concursal en el expediente de Concurso voluntario indicado de la entidad mercantil PROMOTORES REUNIDOS DE PUNTA UMBRIA, S.L., que se sigue en ese Juzgado, ante el mismo comparezco y DIGO:

PRIMERO.- Que mediante Auto de fecha 19 de Diciembre de 2.017 se declara Concurso Voluntario Abreviado de la mercantil PROMOTORES REUNIDOS DE PUNTA UMBRIA, S.L. que fue objeto de publicación en BOE con fecha 18 de enero de 2018.

SEGUNDO.- Que requerida la concursada, presenta en plazo Plan de Liquidación que ha de someterse a Informe por esta AC.

TERCERO.- Que como ya tiene informado esta Ac en Autos en su Proyecto de inventario e Informe Provisional, los activos de la concursada se encuentran ocupados por sendos inquilinos. A tal efecto se ha expuesto en el Informe textualmente:

*En relación a los inmuebles esta AC ha de informar que la finca 21554 se encuentra en estos momentos ocupada por Don Rafael Arias Rodríguez, conforme a contrato de arrendamiento elevado a público ante el notario Don Carlos Toledo Romero el 23 de Marzo de 2.015.*

*Dicho contrato contempla el pago de una renta mensual de 200 € que es, a todas luces, muy por debajo del precio de mercado. Dicha renta, además ni se abona, ni consta ingreso alguno en la contabilidad de la concursada. Por tal motivo esta AC procederá a solicitar su resolución ex art 62 LC.*

*En relación con la finca 21563, consta inscrito en el Registro de la Propiedad contrato de arrendamiento con opción a compra a favor de DOÑA MERCEDES DELGADO MACIAS, elevado a público mediante escritura otorgada el 7 de Marzo de 2017 ante el notario Don Carlos Toledo Romero. La duración del arrendamiento se fijó en CINCO años y finalizará el día uno de marzo de dos mil veintidós. El plazo de opción de compra se fija en CUATRO años a contar desde el día siete de marzo de dos mil diecisiete.- Se establece una renta mensual de*

*600 €. Se establece además un periodo de carencia de 43 meses, en compensación de los gastos que, según manifiestan las partes, el inquilino debe afrontar gastos de reparaciones y adecuación. Asimismo, se establece una Opción a compra por precio de 270.000 € a ejercer en el plazo de 4 años desde el otorgamiento. Esta AC ha de informar que tanto la renta mensual como el valor de la opción de compra están muy por debajo del precio de mercado. La finca, además, tiene una hipoteca a favor de SAREB por importe de más de 600.000 € de principal.*

*Por todo ello esta AC está estudiando ejercitar la acción de reintegración del art 72 LC.*

Que es por ello que el Plan de Liquidación presentado por la concursada -correcto para otros supuestos- no puede ser aplicado para los presentes Autos en tanto se resuelvan los títulos que dan origen a las ocupaciones que pesan sobre los dos activos.

Y es por lo que esta AC presenta PLAN DE LIQUIDACION a tramitar en los presentes Autos

**SUPLICA AL JUZGADO:**

Que teniendo por presentado este escrito, se sirva admitirlo, teniendo por presentado Plan de liquidación y, previo traslado a las partes personadas y su puesta de manifiesto en la secretaria del Juzgado, se acuerde su aprobación. Por ser de Justicia que se solicita en Huelva a 26 de Marzo de 2018.

**OTROSI DIGO,** Que en el contenido del Plan de Liquidación, en su apartado V, se hace mención expresa a que la aprobación del presente Plan, conllevará el levantamiento de los embargos que pesen sobre los bienes incluidos en el presente Plan de Liquidación.

**SUPLICA AL JUZGADO:** Se haga mención expresa en el Auto de aprobación del Plan de Liquidación al levantamiento de los embargos que pesen sobre los bienes referidos incluidos en el mismo. En Huelva a 26 de Marzo de 2018.

CONCURSO VOLUNTARIO ABREVIADO DE LA MERCANTIL PROMOTORES REUNIDOS DE PUNTA UMBRIA, S.L.

PROCEDIMIENTO 452/2017 JUZGADO DE LO MERCANTIL DE HUELVA

## PLAN DE LIQUIDACION

## **I. LEGISLACIÓN Y CONSIDERACIONES GENERALES**

El artículo 148 y siguientes de la Ley Concursal, establece que dentro de los quince días- diez días en el procedimiento abreviado Art. 191.6- siguientes al de notificación de la resolución de apertura de la fase de liquidación a la AC, presentará **un plan para la realización de los bienes y derechos integrados en la masa activa** del concurso, dicho precepto recoge los aspectos que deben presidir este Plan de Liquidación.

Si bien el artículo 148.1 LC da prioridad, siempre que sea factible, a la enajenación de la unidad productiva, esta Administración concursal no considera viable esta vía de liquidación, por cuanto la concursada no tiene actividad.

Los bienes incluidos en este Plan son los mismos que contiene el inventario aportado en el Inventario del Informe Provisional y que no han sido objeto de impugnación.

## **II.- CESE ACTIVIDAD**

Se entiende tácitamente declarado el cese de su actividad, así como el cierre de todos los establecimientos, conforme al artículo 44.4 de la Ley Concursal, al haberse disuelto la sociedad, si bien, como decimos, la actividad ha cesado desde la declaración de concurso.

## **III.- BIENES Y DERECHOS**

El Inventario de Bienes y Derechos es el recogido en el Informe Provisional.

Hay que hacer constar la situación jurídica y de facto en que se encuentran los bienes a incluir en el presente Plan de Liquidación.

Como ya se ha informado en los presentes Autos **la finca 21554** se encuentra en estos momentos ocupada por Don Rafael Arias Rodríguez, conforme a contrato de arrendamiento elevado a público ante el notario Don Carlos Toledo Romero el 23 de Marzo de 2.015.

Dicho contrato contempla el pago de una renta mensual de 200 € que es, a todas luces, muy por debajo del precio de mercado. Dicha renta, además ni se abona, ni consta ingreso alguno en la contabilidad de la concursada. Por tal motivo esta AC procederá a solicitar su resolución ex art 62 LC.

En relación con la **finca 21563**, consta inscrito en el Registro de la Propiedad contrato de arrendamiento con opción a compra a favor de DOÑA MERCEDES DELGADO MACIAS, elevado a público mediante escritura otorgada el 7 de Marzo de 2017 ante el notario Don Carlos Toledo Romero. La duración del arrendamiento se fijó en CINCO años y finalizará el día uno de marzo de dos mil veintidós. El plazo de opción de compra se fija en CUATRO años a contar desde el día siete de marzo de dos mil diecisiete.- Se establece una renta mensual de 600 €. Se establece además un periodo de carencia de 43 meses, en compensación de los gastos que, según manifiestan las partes, el inquilino debe afrontar gastos de reparaciones y adecuación. Asimismo, se establece una Opción a compra por precio de 270.000 € a ejercer en el plazo de 4 años desde el otorgamiento. Esta AC ha de informar que tanto la renta mensual como el valor de la opción de compra están muy por debajo del precio de mercado, como lo corrobora el Informe de valoración de la Junta de Andalucía que señala el valor mínimo a efectos de transmisiones en 430.210,64 €. La finca, además, tiene una hipoteca a favor de SAREB por importe de más de 600.000 € de principal.

Con todo ello se incluyen en este Plan los siguientes activos:

1.- Municipio: PUNTA UMBRIA Naturaleza de la finca: URBANA: Vivienda unifamiliar Vía Pública: AVENIDA J. CLAYTON Número: 9

Superficies: Construida: trescientos ochenta y cinco metros, ochenta y cinco decímetros cuadrados.

Terreno: seiscientos treinta y cuatro metros cuadrados.

Ref.Catastral: 9382402PB7198S0001RE

FINCA DE PUNTA UMBRIA Nº: 21563

Código Registral Unico: 21007000870414

URBANA: Parcela o solar calificada como urbana de uso residencial, sita en Punta Umbría, parcial sector 3-4, procedente de la manzana RU-3, señalada con el número ONCE. Tiene una superficie de seiscientos treinta y cuatro metros cuadrados y una edificabilidad máxima de doscientos veinte metros cuadrados para vivienda unifamiliar aislada con dos plantas más sótano y separación a linderos de cuatro metros. Linda: frente, viario público W-3 que la separa de urbanización "Pinos del Mar"; derecha, parcela número doce de su misma manzana; izquierda, parcela número diez de su misma manzana; fondo, parcela número cinco de su misma manzana. Sobre dicha parcela se ha construido una VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA, tipo B, con acceso por Avenida J. Clayton, número nueve de gobierno. Se divide en dos plantas comunicadas entre sí mediante escalera interior, con varias dependencias, más semisótano comunicado con la calle mediante rampa y con el interior de la vivienda mediante escalera. Tiene su acceso delantero a través de porche y ocupa una superficie de ciento dieciséis metros y sesenta decímetros cuadrados construidos a nivel de rasante, correspondiendo el resto a zona libre de parcela privada. La planta semisótano se distribuye en garaje, salón, distribuidor y bodega, con una superficie útil de ciento treinta y dos metros y treinta y nueve decímetros cuadrados y construidos de ciento sesenta y cinco metros y ochenta y cinco decímetros cuadrados. La planta baja tiene una superficie útil de ochenta y cuatro metros y cincuenta y cuatro decímetros cuadrados y construida de ciento dieciséis metros y sesenta decímetros cuadrados, distribuida en vestíbulo de acceso, salón-comedor, distribuidor, un dormitorio, cocina y cuarto de baño. Dispone de una terraza delantera con una superficie aproximada de diecinueve metros y veintiséis decímetros cuadrados, y otra terraza trasera de treinta y un metros y noventa y un decímetros cuadrados. La planta alta se distribuye en cuatro dormitorios, vestidor, cuarto de aseo, distribuidor y dos cuartos de baño, con una superficie útil de setenta y cuatro metros y noventa y un decímetros cuadrados, y construida de ciento tres metros y cuarenta decímetros cuadrados. Dispone de una terraza delantera con una superficie aproximada de catorce metros y setenta y tres decímetros cuadrados, y otra terraza trasera de diez metros y ochenta y cinco decímetros cuadrados. La superficie útil total de la vivienda es de doscientos noventa y un metros y ochenta y cuatro decímetros cuadrados y construida de trescientos ochenta y cinco metros y ochenta y cinco decímetros cuadrados, de la cual corresponde al semisótano ciento sesenta y cinco metros y ochenta y cinco decímetros cuadrados. Se disponen asimismo las

instalaciones de sistema de canalización y evacuación de aguas y trazado eléctrico, con conexión ambas a las redes generales de la urbanización. Linderos: linda por todos sus vientos con la parcela en que se está construyendo, por estar dentro de la misma.

**CARGAS PROPIAS DE LA FINCA:**

La HIPOTECA de la inscripción 2ª; ampliada, modificada y distribuida por la 3ª; subrogada por la 5ª; ampliada, modificada y distribuida por la 6ª; y transmitida por la 11ª, a favor de SOCIEDAD DE GESTIÓN DE ACTIVOS PROCEDENTES DE LA REESTRUCTURACIÓN BANCARIA S.A. –SAREB-, para responder de SEISCIENTOS MIL EUROS de principal; VEINTISIETE MIL CIENTO OCHENTA EUROS de intereses ordinarios; CIENTO VEINTISÉIS MIL TRESCIENTOS SESENTA EUROS de intereses de demora; TREINTA MIL EUROS para costas judiciales; y DOCE MIL EUROS para otros gastos. Constituida por la inscripción 2ª, de fecha 3 de marzo de 2004, en virtud de escritura otorgada en Punta Umbría, el día 15 de enero de 2004, ante el notario don Carlos Toledo Romero, número 189 de su protocolo.

Un EMBARGO ADMINISTRATIVO a favor de EL ESTADO-HACIENDA PUBLICA con el fin de garantizar un importe total de DOCE MIL CUATROCIENTOS VEINTIDOS EUROS Y NOVENTA Y OCHO CÉNTIMOS de importe global, expediente número 0300047455R2185200MC16084. Se tomó anotación preventiva de embargo preventivo, en base a medidas cautelares, por la anotación letra C de fecha 3 de marzo de 2016; cancelado parcialmente según la anotación letra D de fecha 20 de abril de 2016; y convertidas en definitivas, dichas medidas cautelares, según consta en la anotación letra F de fecha 15 de julio de 2016.

ARRENDAMIENTO CON OPCION DE COMPRA a favor de DOÑA MERCEDES DELGADO MACIAS. La duración del arrendamiento se fija en CINCO años y finalizará el día uno de marzo de dos mil veintidós. El plazo de opción de compra se fija en CUATRO años a contar desde el día siete de marzo de dos mil diecisiete.-

VALOR CONFORME A CERTIFICADO DE VALORACION JUNTA DE ANDALUCIA, que se adjunta:

**430.210,64 Euros.**



2.- Municipio: PUNTA UMBRIA Naturaleza de la finca: URBANA: Vivienda unifamiliar Vía Pública: CALLE ALAN BRACE Número: 4

Superficies: Construida: trescientos ochenta y cinco metros, ochenta y cinco decímetros cuadrados

Terreno: seiscientos treinta y cuatro metros cuadrados

Ref.Catastral: 9382408PB7198S0001SE

FINCA DE PUNTA UMBRIA N°: 21554

Código Registral Unico: 21007000870322

URBANA: Parcela o solar calificada como urbana de uso residencial, sita en Punta Umbría, parcial sector 3-4, procedente de la manzana RU-3, señalada con el número dos, hoy Avenida Alan Brace, número cuatro de gobierno. Tiene una superficie de seiscientos treinta y cuatro metros cuadrados y una edificabilidad máxima de doscientos veinte metros cuadrados para vivienda unifamiliar aislada con dos plantas más sótano y separación a linderos de cuatro metros. Linda: frente, viario público W-9 que la separa de la manzana RU-5; derecha, parcela número uno de su misma manzana; izquierda, parcela número tres de su misma manzana; fondo, parcela

número ocho de su misma manzana. Sobre dicha parcela, se ha construido una VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA, tipo B, con acceso por viario público aún sin nombre. Se divide en dos plantas comunicadas entre sí mediante escalera interior, con varias dependencias, más semisótano comunicado con la calle mediante rampa y con el interior de la vivienda mediante escalera. Tiene su acceso delantero a través de porche y ocupa una superficie de ciento dieciséis metros y sesenta decímetros cuadrados construidos a nivel de rasante, correspondiendo el resto a zona libre de parcela privada. La planta semisótano se distribuye en garaje, salón, distribuidor y bodega, con una superficie útil de ciento treinta y dos metros y treinta y nueve decímetros cuadrados y construidos de ciento sesenta y cinco metros y ochenta y cinco decímetros cuadrados. La planta baja tiene una superficie útil de ochenta y cuatro metros y cincuenta y cuatro decímetros cuadrados y construida de ciento dieciséis metros y sesenta decímetros cuadrados, distribuida en vestíbulo de acceso, salón-comedor, distribuidor, un dormitorio, cocina y cuarto de baño. Dispone de una terraza delantera con una superficie aproximada de diecinueve metros y veintiséis decímetros cuadrados, y otra terraza trasera de treinta y un metros y noventa y un decímetros cuadrados. La planta alta se distribuye en cuatro dormitorios, vestidor, cuarto de aseo, distribuidor y dos cuartos de baño, con una superficie útil de setenta y cuatro metros y noventa y un decímetros cuadrados, y construida de ciento tres metros y cuarenta decímetros cuadrados. Dispone de una terraza delantera con una superficie aproximada de catorce metros y setenta y tres decímetros cuadrados, y otra terraza trasera de diez metros y ochenta y cinco decímetros cuadrados. La superficie útil total de la vivienda es de doscientos noventa y un metros y ochenta y cuatro decímetros cuadrados y construida de trescientos ochenta y cinco metros y ochenta y cinco decímetros cuadrados, de la cual corresponde al semisótano ciento sesenta y cinco metros y ochenta y cinco decímetros cuadrados. Se disponen asimismo las instalaciones de sistema de canalización y evacuación de aguas y trazado eléctrico, con conexión ambas a las redes generales de la urbanización. Linderos: linda por toda sus vientos con la parcela en que se está construyendo, por estar ubicada en su interior.

#### CARGAS PROPIAS DE LA FINCA:

La HIPOTECA de la inscripción 2ª, ampliada, modificada y distribuida por la 3ª; subrogada por la 5ª; y nuevamente ampliada, modificada y distribuida por la 6ª; y, finalmente, transmitida por la 11ª; a favor de "SOCIEDAD DE GESTIÓN DE ACTIVOS PROCEDENTES DE LA REESTRUCTURACIÓN BANCARIA S.A." –SAREB-, para responder de SEISCIENTOS MIL EUROS de principal; VEINTISIETE MIL CIENTO OCHENTA EUROS de intereses ordinarios; CIENTO VEINTISÉIS MIL TRESCIENTOS SESENTA EUROS de intereses de demora; TREINTA MIL EUROS para costas judiciales; y DOCE MIL

EUROS para gastos. Constituida por la inscripción 2ª, de fecha 3 de marzo de 2004, en virtud de escritura otorgada en Punta Umbría, el día 15 de enero de 2004, ante el notario don Carlos Toledo Romero, número 189 de su protocolo.

Un EMBARGO a favor de "CONSTRUCCIONES MARIA DE LOS REMEDIOS LEAL MORENO, S.L." según autos seguidos con el número 23/2013 en el Juzgado de 1ª Instancia Nº 6 de Huelva, para responder de SESENTA Y DOS MIL EUROS de principal, más DIECIOCHO MIL SEISCIENTOS EUROS de intereses y costas. Anotado por la letra A de fecha 10 de marzo de 2015.

Un EMBARGO ADMINISTRATIVO a favor de EL ESTADO-HACIENDA PUBLICA con el fin de garantizar un importe total de DOCE MIL CUATROCIENTOS VEINTIDOS EUROS Y NOVENTA Y OCHO CÉNTIMOS de importe global, expediente número 0300047455R2185200MC16084. Se tomó anotación preventiva de embargo preventivo, en base a medidas cautelares, por la anotación letra C de fecha 3 de marzo de 2016; cancelado parcialmente según la anotación letra D de fecha 20 de abril de 2016; y convertidas en definitivas, dichas medidas cautelares, según consta en la anotación letra F de fecha 15 de julio de 2016.

VALOR CONFORME A CERTIFICADO DE VALORACION JUNTA DE ANDALUCIA, que se adjunta:

**430.210,64 Euros.**



#### IV.- CRITERIOS A CONSIDERAR EN LAS TRANSACCIONES QUE AFECTAN A LA LIQUIDACIÓN DE BIENES CON GARANTÍA REAL.

El objeto de estas consideraciones es enunciar los criterios generales considerados. Entendemos que la transparencia en la exposición de los criterios puede ser útil para la mejor comprensión y aprobación de este Plan por las partes intervinientes, y así conseguir su ágil tramitación.

A pesar que los art. 86 ter LOPJ y art. 8 LC atribuyen al juez del concurso competencia para conocer de *“toda ejecución frente a los bienes y derechos de contenido patrimonial del concursado (masa activa del concurso)”*, lo cierto es que la Ley Concursal, cuando regula los efectos del concurso sobre las acciones individuales de los acreedores, excepciona de la regla general la suspensión de los procedimientos de ejecución de garantías reales, art. 55.4 LC. Eso nos lleva a la conclusión que, como regla general, la declaración de concurso no suspende la ejecución de los procedimientos hipotecarios en curso, lógicamente iniciados ante el juez de primera instancia territorialmente competente.

El art. 56 LC, al regular la excepción a dicha regla, se refiere únicamente a las ejecuciones de garantías reales (hipotecas) que graven bienes afectos a la actividad profesional o empresarial del concursado. Por su parte el art. 57.1 LC atribuye al juez del concurso competencia objetiva, únicamente respecto de las acciones de ejecución de garantías reales a las que se refiere el art. 56 LC. **En consecuencia, la competencia objetiva para conocer de las acciones de ejecución de garantías reales corresponde a los jueces de primera instancia, excepto que se trate de bienes afectos a la actividad o a una unidad productiva.** Este es el criterio seguido por la sección 15ª de la Audiencia Provincial de Barcelona de 22 de septiembre de 2010.

**Abierta la fase de liquidación** los acreedores hipotecarios, que no hayan instado su ejecución, sean o no los bienes afectos a la actividad, **pierden el derecho de ejecución separada** (art. 57.3 LC) quedando sujetos a las reglas de la ejecución colectiva.

Es preciso establecer plazo para el ejercicio del derecho de ejecución separada, ya que hay un momento en el que debe decidirse si incluirlos o no en el plan de liquidación. Si no se ha ejercitado antes de la apertura de la fase de liquidación, la AC ha de incluir el bien, junto con todos los demás que forman la masa activa, en el plan de liquidación, por lo que no tiene sentido que el acreedor pueda ejercitar su derecho después que se haya abierto dicha fase.

La venta de la unidad productiva en fase de liquidación deberá venir justificada por el mayor valor que se pueda obtener de su venta en relación a la realización de los bienes individualmente considerados, garanticen la continuidad de la empresa y de los puestos de trabajo, así como la mejor satisfacción de los créditos de los acreedores ya que la regla general prevista en los art. 148.1 LC y 149.1 LC es la venta conjunta de los bienes que integran las unidades productivas. No obstante, la administración concursal no considera viable esta vía de liquidación, ya que la actividad de la concursada no existe en la actualidad, por lo que la enajenación unitaria reportaría, seguramente, menos beneficios que si se produce la liquidación conforme a los parámetros que se exponen en este plan de liquidación.

Las reglas contenidas en el art. 155 LC sobre la forma de realización de los bienes afectos al pago de los créditos especialmente privilegiados (hipoteca,) no son aplicables al plan de liquidación. Son varias las razones que avalan dicha conclusión:

-El art. 148 LC, que regula el plan de liquidación no establece ninguna limitación a las operaciones de liquidación que se pueden establecer, concretamente no se remite a las normas contenidas el art. 155 LC, a diferencia de lo que sucede en el art. 149.1.3º LC, que regula las normas supletorias al plan de liquidación, que expresamente lo hace

-Parece perfectamente lógico que en el plan de liquidación los bienes hipotecados se puedan vender por debajo del precio de tasación, si aquel es el precio de mercado, sea en venta directa o sea en subasta la forma prevista para su realización,

-Sistemáticamente el art. 148 se encuentra en la sección dedicada a las operaciones de liquidación, mientras que el art. 155 en la dedicada al pago a los acreedores, por ello que la venta de los bienes con privilegio especial en esta fase de liquidación, exigirá para cualquiera que sea el postor la entrega del precio de la venta (excluido el IVA), **siendo puesto a disposición del acreedor privilegiado antes del año posterior a la apertura de la fase de liquidación. NO HAY QUE OLVIDAR QUE ESTAMOS ANTE UN PROCESO DE EJECUCIÓN COLECTIVA.**

## V.- PROCEDIMIENTOS DE LIQUIDACIÓN

No hay posibilidad alguna de vender la unidad productiva.

Es necesario señalar que TODAS LAS VENTAS REALIZADAS AL AMPARO DE ESTE PLAN DE LIQUIDACION SE REALIZARÁN COMO CUERPO CIERTO Y EN EL ESTADO EN QUE SE ENCUENTREN LOS BIENES, RENUNCIANDO EL COMPRADOR A CUALQUIER DERECHO DE SANEAMIENTO O EVICCIÓN POR CUANTO ESTA ADMINISTRACION CONCURSAL NO PUEDE RESPONDER DEL ESTADO DE LOS MISMOS. Para ello los interesados podrán examinar los mismos y realizar las comprobaciones oportunas sobre su estado, con anterioridad a realizar la oferta de compra. ASIMISMO SE ESPECIFICA EXPRESAMENTE QUE ATENDIENDO AL CARÁCTER LIQUIDATORIO DE LAS REALIZACIONES DE BIENES, TODOS LOS GASTOS DERIVADOS DE LAS MISMAS, SE REALIZARÁN CON CARGO AL COMPRADOR.

A la hora de evaluar el mejor rendimiento posible a obtener en la liquidación esta AC ha tenido que sopesar distintas circunstancias del activo de la concursada.

- FINCA 21554.- Como ya hemos referido anteriormente, la citada finca se encuentra sometida a contrato de alquiler a precio muy por debajo de valor de mercado, precio que, además, no se ha abonado nunca. Por ello esta AC solicitará su Resolución ex art 62 de la LC.

Por ello, dicho bien no podrá ser realizado en tanto se proceda a la resolución del contrato y al desalojo de la finca. A partir de la citada fecha comenzarán a computarse los plazos establecidos en el presente Plan de Liquidación en las Fases de Venta Directa mediante Subasta ante la AC y Subasta judicial.

FINCA 21563.- Como ya hemos referido anteriormente la finca se haya sujeta a contrato de arrendamiento con opción a compra a valor muy por debajo del valor mínimo de realización que le otorga la Junta de Andalucía y que ha sido considerado como valor de tasación en los presentes Autos. Por ello esta AC ejercerá próximamente acción de

reintegración del art 71 y ss LC. Habrá que esperar, por tanto, a la resolución del contrato y desalojo de la finca para proceder a realizar el bien y a computar los plazos establecidos en el presente Plan de Liquidación en las Fases de Venta Directa mediante Subasta por la AC y Subasta judicial.

**A) VENTA DIRECTA CON FASE DE SUBASTA POR LA AC, conforme a las siguientes reglas:**

1º) Esta administración concursal recibirá directamente ofertas abiertas, incluidas las relativas a cesiones en pago realizadas por acreedores privilegiados, sobre los distintos bienes durante el plazo de un mes desde que se obtenga la posesión de los mismos.

Este administrador concursal comunicará las ofertas que le vayan llegando a todo interesado que le proporcione su dirección electrónica.

A la finalización de tales plazos:

-Si los bienes están sujetos a privilegio especial quedará aprobada la mejor oferta siempre que quede cubierto el crédito privilegiado y se supere el valor dado al bien en el inventario.

-Si el bien no está sujeto a privilegio especial quedará aprobada la mejor oferta siempre que sea igual o superior al valor dado al bien en el inventario.

En ambos casos (bien sujeto a privilegio especial o no sujeto) esta AC comunicará a la concursada, ofertantes y acreedores cuya dirección electrónica le conste: la mejor oferta obrante (precio, forma de pago y demás condiciones relevantes).

Los interesados en mejorar esa oferta deberán hacerlo en el plazo de 10 días naturales desde la citada puesta en conocimiento de esta AC, con comunicación directa a la dirección electrónica de la AC y acreditación documental a la misma de resguardo de ingreso en la cuenta del concurso del 5% de la oferta realizada e identificación de dirección electrónica. La consignación se aplicará al precio final, salvo que no corresponda a la oferta elegida, en cuyo caso se devolverá. Los titulares de créditos privilegiados o personas autorizadas por éstos no tendrá que consignar, si bien, si quebrase la subasta se le descontará de su crédito privilegiado tal consignación.

En defecto de mejoras, procederá por esta AC a formalizar la venta con arreglo a la oferta recibida.

En caso de existir mejoras, esta AC fijará lugar, día y hora para una licitación, que se celebrará en un plazo no superior a 10 días naturales, siendo convocados los ofertantes ya conocidos por esta AC en la dirección electrónica que le faciliten.

En dicha licitación podrán formular postura otros interesados siempre que acrediten en ese momento a esta AC haber efectuado ingreso en la cuenta judicial del 10% de la oferta inicial.

Quedará aprobada automáticamente la oferta más alta de pago inmediato, sin necesidad de autorización judicial, salvo que el interés del concurso (por ejemplo, en casos de ofertas de ventas de unidades productivas, o supuestos de ofertas sobre bienes individuales más elevadas con pago aplazado) justifique la necesidad de autorización judicial, que se efectuará por los trámites correspondientes del art. 188 LC.

Será admisible la cesión de remate por el acreedor privilegiado.

Todos los gastos que ocasionen la transmisión serán por cuenta del comprador, que deberán asumir todos los impuestos legalmente aplicables (incluido IIVTNU antiguo Plusvalía). Será responsabilidad de los ofertantes acudir a las dependencias tributarias municipales y, en su caso, comunidades de propietarios o entidades urbanísticas de conservación, para cerciorarse de la deuda tributaria que afecte a los inmuebles. Para ello y caso de ser necesario, podrá requerir a esta AC autorización expresa para personarse ante dichas dependencias o entidades.

**Además, los adquirentes deberán adquirir en el estado actual en que se encuentran aquellos, como cuerpo cierto y sin derecho a obtener ningún tipo de garantías adicionales. En ningún caso la concursada soportará ningún gasto derivado de la enajenación de sus bienes o derechos, ni los notariales ni los registrales, si se devengaran, ni otros. Del mismo modo todas las comisiones que se paguen a los intermediarios por la venta de los inmuebles serán satisfechas por el comprador.**

La adjudicación se notificará al ofertante por vía electrónica y se le emplazará para acudir al otorgamiento de escritura pública en el plazo de 20 días. Caso de comparecer al otorgamiento de escritura perderá cualquier derecho y se procederá a adjudicar a la siguiente mejor oferta y así sucesivamente.

Del precio pagado, se destinará la parte a pagar al acreedor privilegiado especial conforme al valor de la garantía del art 94.5 LC, y el resto quedará para concurso. La AC notificará al Juzgado el pago del privilegio y solicitará el levantamiento de cargas que pese sobre los bienes realizados.

## **B) SUBASTA JUDICIAL DE BIENES.**

Los bienes inmuebles y aquellos bienes no realizados mediante venta directa, se liquidarán vía subasta pública judicial, AL ALZA SIN TIPO DE SALIDA. Todos los bienes y derechos se pujarán conforme al desglose expuesto anteriormente y asumiendo los gastos antes referidos.

La subasta se llevará a cabo con arreglo a las normas que se exponen a continuación:

**1. Anuncio de la subasta.** La subasta se llevará a cabo en el Juzgado Mercantil de Huelva, anunciándose la misma en el Tablón de anuncios del Juzgado, designándose la fecha en la cual se celebrará la misma, debiendo mediar, al menos, el plazo de quince días desde la fecha de publicación a la fecha de subasta.

**La solicitud de convocatoria de la subasta se trasladará al acreedor hipotecario que mantenga privilegio especial sobre los bienes a realizar y dispondrá de un plazo de 10 días para notificar, de modo fehaciente mediante escrito dirigido a la AC, su intención de adquirir la finca de la que goza privilegio por el 50% del valor a efectos de subasta o tasación hipotecaria que dio lugar al préstamo, pero siempre por un importe mínimo del total de su privilegio especial,**

quedando el resto de su privilegio reconocido en el concurso con la clasificación que corresponda.

**2. Presentación de ofertas, forma y plazo.** De conformidad con el art. 669 LEC. El depósito previo se realizará en la cuenta intervenida de BOE a definir en el anuncio de subasta.

**3. Adjudicación.** Se adjudicará la finca objeto de subasta al oferente que presente la oferta de importe más elevado.

**4. Forma de pago y plazo.** El pago se efectuará mediante ingreso en la cuenta bancaria intervenida por la Administración Concursal a nombre de la concursada.

El plazo para realizar el ingreso no podrá exceder de **diez días** contados a partir del día siguiente al de la adjudicación.

**5. Gastos.** Serán de cargo también del adjudicatario todos los gastos que ocasione la adjudicación, así como la transmisión del bien adjudicado.

**6. Entrega del bien.** La entrega de la posesión se producirá en un plazo no superior a diez días contados desde la adjudicación.

La subasta deberá regirse por las siguientes reglas:

1. No serán aplicables las normas previstas en el art. 671 LEC, ya que no hay propiamente ejecutante, no proceden los privilegios del ejecutante al estar ante una ejecución colectiva (art. 670.4 y 671 LEC) y no singular.
2. Los postores deberán consignar el 10% del avalúo del bien, según el cuadro anterior, para poder tomar parte en la subasta, en la c/c concursal a designar por la AC en el

anuncio. Se admitirán todo tipo de posturas y se aprobará el remate a favor de la mejor, sin límite alguno, cualquiera que sea su importe.

3. Tampoco rigen las normas sobre aprobación el remate previsto con carácter general, cuando el precio del remate es inferior al 70% del valor del inventario, por lo que: (i) el concursado realmente no puede presentar tercero que mejore la postura, (ii) el acreedor hipotecario no tiene el privilegio de quedarse con el bien por el 70% del valor o por el importe de la deuda, ya que no es ejecutante, (iii) si el remate fuese inferior al 60% no se aplica el art. 671 LEC, ya que el acreedor con privilegio especial no es el ejecutante.
4. Los eventuales adquirentes de bienes o derechos, deberán adquirir en el estado actual en que se encuentran aquellos, como cuerpo cierto y sin derecho a obtener ningún tipo de garantías adicionales. Deberán asumir todos los impuestos legalmente aplicables, así como la totalidad de los gastos que pueda ocasionar la enajenación o transmisión, y los notariales y los registrales, u otros. La adjudicación implica también asumir el bien con las cuotas intrínsecas de comunidad o IBI, devengadas.
5. Al precio de adjudicación se le repercutirá IVA, (si no es segunda transmisión de vivienda) y su ingreso en al AEAT se invertirá correspondiendo al adjudicatario.  
Si se adjudicara el bien en el proceso de subasta, a un postor diferente al acreedor hipotecario, se destinará el fruto de lo recibido al pago del acreedor hipotecario, y hasta el límite de su privilegio.

### **c.- FASE FINAL**

De no realizarse los bienes en el plazo anterior o en el caso de la ejecución separada, la Administración concursal podrá, hasta la finalización de la fase de liquidación, adjudicar los bienes de modo directo para cada uno de los bienes o los que no se hubieran adjudicado en el precio que estime conveniente.

Llegada esta fase, cualquier venta realizada sobre bienes con acreedores hipotecarios, el fruto de lo recibido se destinará al pago del acreedor hipotecario, y hasta el límite de su privilegio.

#### **d.- REALIZACION DEL RESTO DE BIENES.**

**Tesorería.-** La disponibilidad actual y la que genere las actividades descritas se utilizará para atender al pago de los acreedores (ver PLAN DE PAGOS).

#### **V.- LEVANTAMIENTO DE CARGAS**

La aprobación del presente Plan conllevará el levantamiento de cuantos embargos pesen sobre los bienes contenidos en el mismo.

Asimismo, la realización en cualquiera de las formas de los bienes de la masa activa afectos a créditos con privilegio especial conllevará la cancelación de cargas y gravámenes anteriores y posteriores a la declaración de concurso, debiéndose mencionar esta circunstancia de forma expresa en las escrituras públicas que se otorguen a tal fin, librándose por el juez del concurso los oportunos mandamientos, una vez conste la adjudicación o enajenación.

Igualmente, se deberán cancelar las inscripciones de declaración de concurso en las fincas que pasen a titularidad ajena a la de la concursada en liquidación.

#### **VI.- PLAN DE PAGOS**

En relación a la fórmula de liquidación y con independencia de la alternativa de enajenación efectuada, se habrá de proceder conforme al **PLAN DE PAGO DE LOS CRÉDITOS** con el siguiente orden:

- a. Créditos con privilegio especial, pago con cargo al bien en el caso de la dación en pago o bien pago fruto de la subasta de los bienes afectos, tras la ejecución colectiva, salvo que se acoja el acreedor privilegiado a algunas de las ventajas que se le otorga en este Plan.
- b. Créditos contra la masa, a sus respectivos vencimientos (art. 154 LC) y según el detalle que se incorpore en los textos definitivos.
- c. Créditos con privilegio general por el orden establecido en el artículo 91 LC y, en su caso, a prorrata dentro de cada número.
- d. Créditos ordinarios con cargo a los bienes y derechos de la masa activa que resten una vez satisfechos los créditos contra la masa y los privilegiados. Se realizará a prorrata y

conjuntamente con los créditos con privilegio especial en la parte en que éstos no hubieren sido satisfechos con cargo o los bienes y derechos afectos.

e. Créditos subordinados. El pago de los créditos subordinados no se hará hasta que hayan quedado íntegramente satisfechos los créditos ordinarios y dentro del orden que se establece en el artículo 92 LC y, en su caso, a prorrata dentro de cada número, y con la misma secuencia de espera por porcentajes.

El pago de las cantidades anteriores se efectuará por transferencia a una cuenta corriente abierta a nombre del acreedor, el cual comunicará su número (20 dígitos) en el correo electrónico [llinares@adconcursoales.com](mailto:llinares@adconcursoales.com) junto con certificado de la entidad bancaria, indicando que dicha cuenta pertenece a dicho acreedor. Transcurridos 30 días después de que este Plan sea firme y se hayan liquidado todos los bienes y derechos y no se haya comunicado a esta AC el nº de c/c, se procederá a depositar el importe del pago en la c/c del Juzgado Mercantil. **Se insta expresamente a las entidades titulares de créditos públicos a que comuniquen la cuenta corriente a la que se ha de hacer el ingreso de sus créditos.**

Los gastos de la transferencia al hacer los pagos serán a cargo del acreedor.

#### **VI.- NORMAS SUPLETORIAS**

Las normas supletorias del art. 149 LC, sólo resultarán de aplicación en lo no previsto en este plan de liquidación, no ostante si no fuera posible, cualquier duda o aspecto no regulado en este Plan se atenderán, prevaleciendo el principio principal de mayor beneficio para la masa activa. Pese a todo si fuera insoluble el aspecto, se presentará ante el Juzgado, unas nuevas normas reguladoras solicitando su autorización.

#### **VII.- DISPOSICIÓN ADICIONAL**

Una vez aprobado este Plan de Liquidación, los actos llevados a cabo por la AC, se regirán por lo establecido por este texto, por lo que no requerirán la autorización judicial.

#### **LA ADMINISTRACIÓN CONCURSAL**